

Oise-la-Vallée

Le Foncier Isarien sous influence

Résultat de l'enquête EPTB

Romain BAPTISTE
Assistant Chargé d'Etudes
Observatoire et environnement

À l'Agence d'urbanisme
Oise-la-Vallée

romain.baptiste@oiselavallee.org

JDD Spécial Foncier
31/03/2011

Le foncier Isarien sous influence

Enquête EPTB

1

Contexte et limites à l'exercice

2

Quelques chiffres pour l'Oise

3

Des contrastes importants dans l'Oise

4

Conclusion

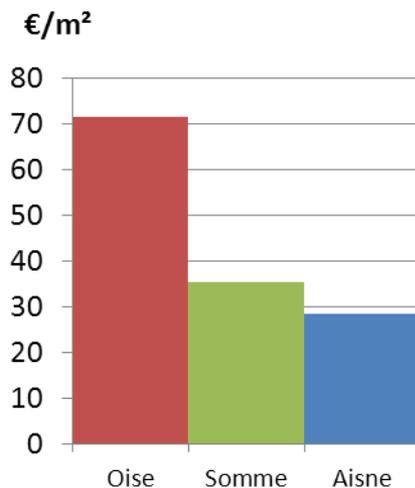
1. Contexte et limites de l'exercice

Etude à partir :

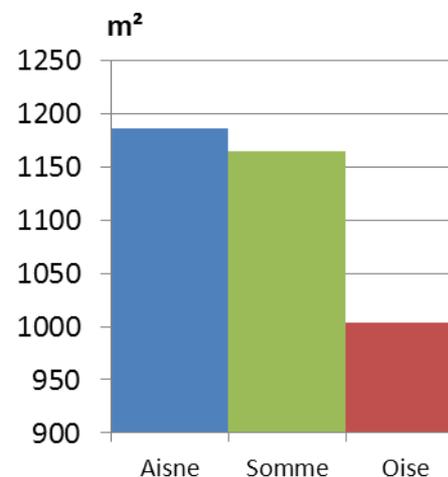
- Enquête sur les Prix des Terrains à Bâtir EPTB ,
- De nombreuses variables (prix, surface, finition, mode de chauffage, viabilisation du terrain et/ou de la maison + CSP et âges des acquéreurs,...),
- uniquement sur 4 ans (de 2006 à 2009),
- seulement les maisons individuelles hors lotissement.

2. Quelques chiffres

Prix moyen au m² des terrains 2006-2009



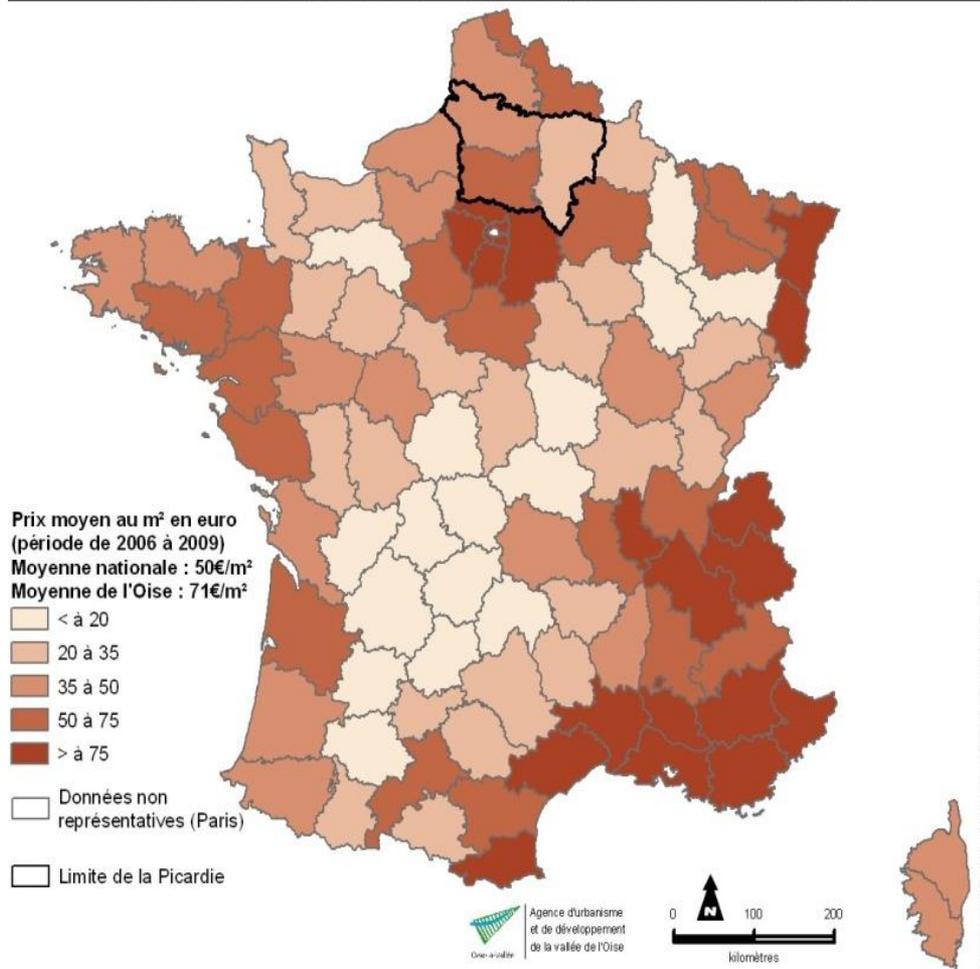
Surface moyenne des terrains 2006-2009



- Des terrains deux fois moins chers dans l'Aisne et la Somme que dans l'Oise
- Des surfaces plus petites de 175m² dans l'Oise (soit 15%)

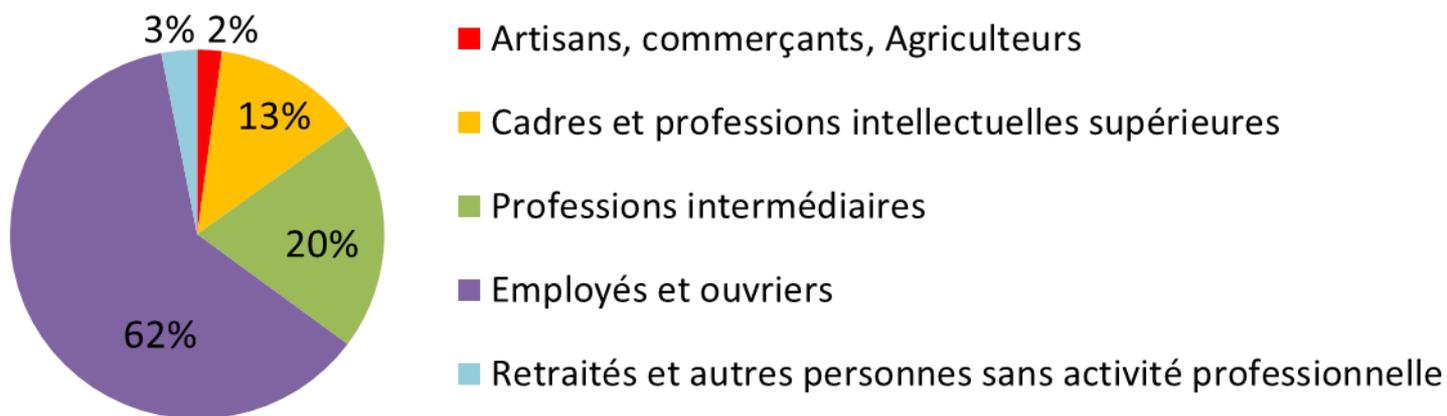
2. Quelques chiffres

PRIX MOYEN DU M² D'UN TERRAIN POUR LA CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE



2. Quelques chiffres

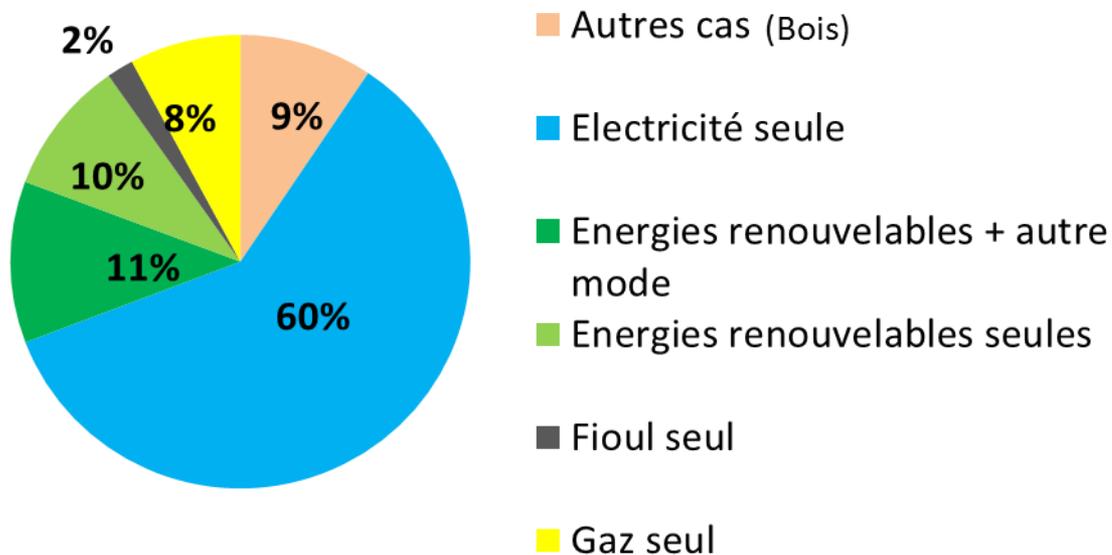
Catégories socio-professionnelles des nouveaux acquéreurs 2006-2009



➡ Proportions similaires pour l'Oise et la Picardie

2. Quelques chiffres

Modalité de chauffage dans les nouvelles maisons individuelles en Picardie sur la période 2006-2009



2. Quelques chiffres

En quelques mots :

- Diminution de 36% des acquisitions de terrains entre 2006 et 2009 en Picardie,
- Diminution de 20% de la superficie des terrains entre 2006 et 2009 en Picardie,
- Des prix au m² à la hausse dans les trois départements de Picardie (2006-2009),
- Forte diminution du chauffage fioul et gaz (de 17% en 2006 à 6% en 2009)
et une augmentation des EnR dans le choix du mode de chauffage

3. Des contrastes importants dans l'Oise

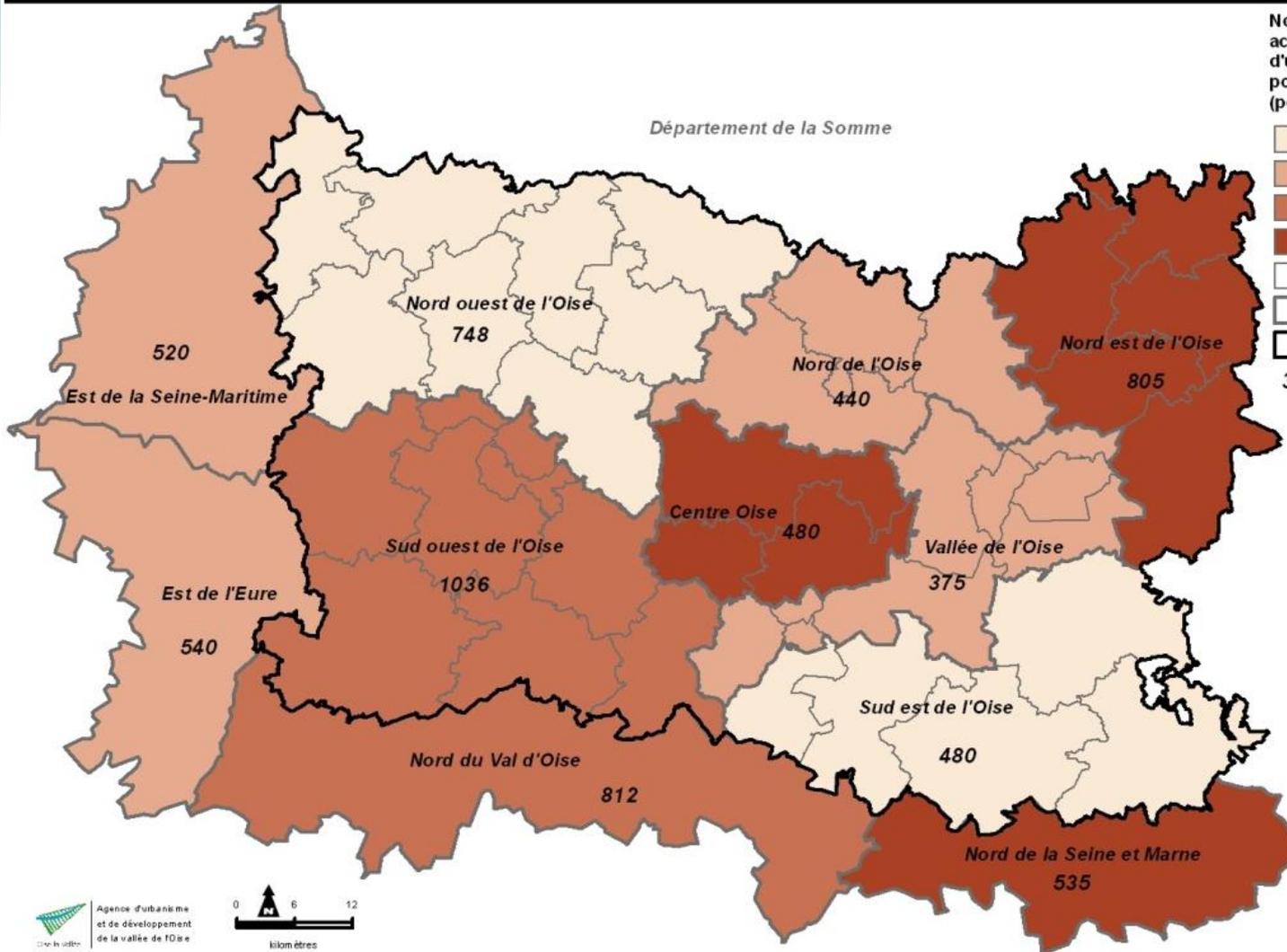
Rappels et précautions :

- redécoupage en zone infra-départementale
(regroupement de cantons pour des données statistiquement viables)
- des moyennes calculées sur la période 2006-2009,
- mais des variations importantes entre les cantons.

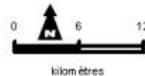
3. Des contrastes importants dans l'Oise

DENSITE DE TERRAINS A BATIR DESTINES A UNE MAISON INDIVIDUELLE

Nombre moyen de terrains achetés pour la construction d'une maison individuelle pour 100 km² (période 2006-2009)



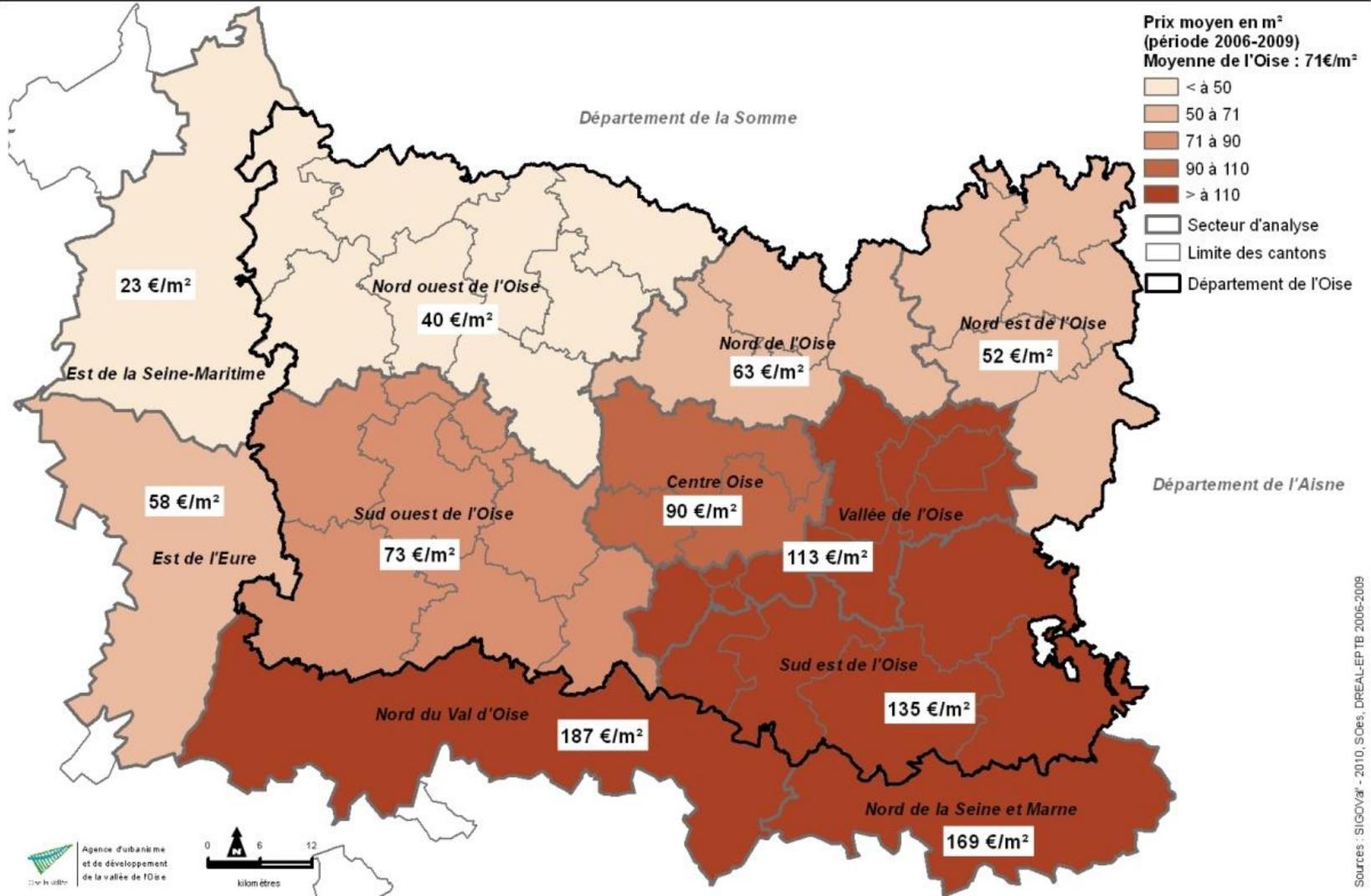
Agence d'urbanisme et de développement de la vallée de l'Oise



Sources : SIGOVAl - 2010, SOes, DREAL-EPTB 2006-2009

3. Des contrastes importants dans l'Oise

PRIX MOYEN AU M² D'UN TERRAIN POUR LA CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE



Sources : SIGOV/al - 2010, SOes, DREAL-EPTB 2006-2009

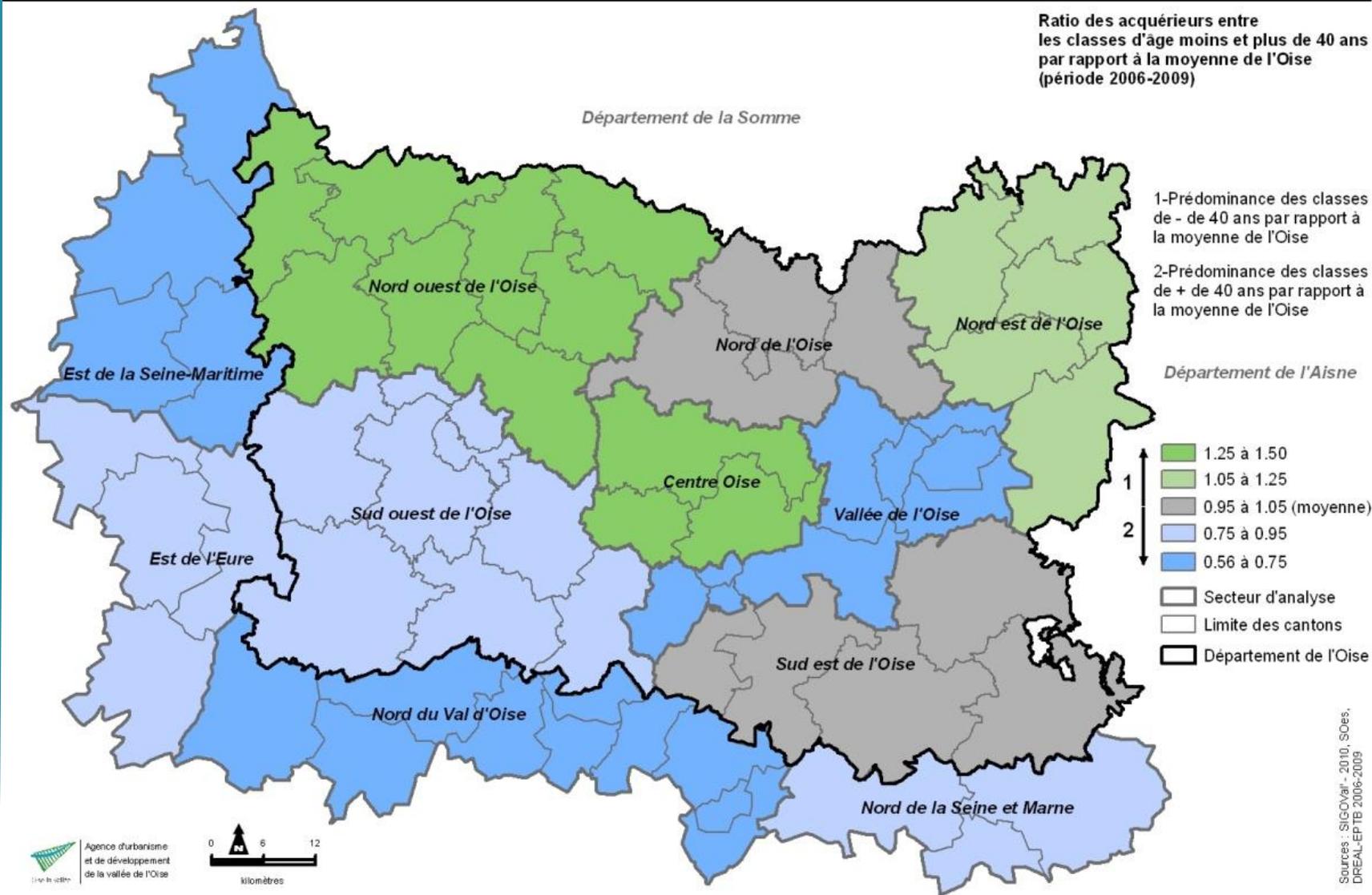
Le foncier Isarien sous influence
 Résultat de l'enquête EPTB
 JDD. - 31/03/2011



3. Des contrastes importants dans l'Oise

INDICE DE REPARTITION DES AGES DES ACQUEREURS D'UN TERRAIN POUR LA CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE

Ratio des acquéreurs entre les classes d'âge moins et plus de 40 ans par rapport à la moyenne de l'Oise (période 2006-2009)



Sources : SIGOVal - 2010, SOes, DREAL-EPTB 2006-2009

4. Conclusion

La proximité et l'accessibilité avec l'Île-de-France contribue à :

- l'augmentation des prix des terrains,
- des prix 3 à 4 fois plus élevés dans le sud de l'Oise,
- la diminution de 20% des surfaces à bâtir sur la période 2006-2009 dans l'Oise,
- une différence de 450 m² des surfaces moyennes entre le nord et le sud de l'Oise,
- Faut-il comprendre un achat de terrain retardé dans le temps pour les secteurs les plus onéreux et un déplacement des plus jeunes vers les secteurs les plus abordables ?

4. Conclusion

Merci de votre attention

et place au débat

Pour en savoir +

Romain BAPTISTE
Assistant Chargé d'Etudes
Observatoire et environnement

À l'Agence d'urbanisme
Oise-la-Vallée

romain.baptiste@oiselavallee.org